

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA M. FASCETTO SIVILLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA
DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 245\2017 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPERTO NOMINATO PER LA STIMA
DOTT. ING. LIZIO GIOVANNI PAOLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA M. FASCETTO SIVILLO



Relazione tecnica dell'esperto nominato per la stima, ing. Giovanni Paolo Lizio, nella **procedura n. 245/2017 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa da **Unicredit S.p.A.** e per essa, DoBank S.p.A.



Alla udienza del 18 giugno 2018, il Giudice dell'esecuzione assegnava al sottoscritto ing. Giovanni Paolo Lizio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4545, l'incarico di:

- a. identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. accertare l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;



-
- f. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g.** provvedere alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h.** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la **destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**;
- i.** accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j.** verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota ;
- k.** **accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio .
- l.** elencare ed **individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori,



eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

n. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spieganone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti



all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di giorni **120** (centoventi) dal giuramento (avvenuto in data 11.07.2018) per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.



A seguito del mandato conferito il sottoscritto, nominato quale Esperto per la stima dei beni pignorati, ha provveduto ad esaminare il fascicolo delle produzioni legali e dalla disamina di tali documenti è emerso che la suddetta procedura è stata attivata a seguito della risoluzione per insoluto di un contratto di mutuo ipotecario tra Unicredit Family Financing Bank Spa e il debitore esecutato nella presente procedura, garantito da iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado sui beni in esame.

Dai documenti prodotti dalla parte procedente, non risultano **atti di intervento** da parte di ulteriori creditori a nome del soggetto esecutato.

Alla data del 25/07/2018, lo scrivente ha proceduto ad acquisire l'estratto della mappa catastale, le **visure storiche catastali** e le **planimetrie catastali** degli immobili oggetto della presente stima presso l'ufficio competente **dell'Agenzia del Territorio**, riscontrando che due delle unità indagate risultano in "corso di costruzione", per cui le planimetrie non sono disponibili; ha effettuato, altresì, un'ispezione ipotecaria aggiornata e presso **l'Agenzia delle Entrate** ha, infine, effettuato la **ricerca di eventuali contratti di locazione**. In data 30/07/2018 ha provveduto al protocollo dell'istanza di **accesso agli atti amministrativi** presso l'ufficio comunale competente.

Dopo aver verificato l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato, **l'inizio formale delle operazioni peritali** veniva fissato per giorno **27 agosto 2018 alle ore 15.45**, tramite nota racc. a/r alla parte riportata nell'allegato alla presente perizia ed indicato come "*Generalità Esecutato*" e comunicazione via pec al legale del creditore procedente, tutte del 30 luglio 2018.

4



Tribunale di Catania – Sezione esecuzione Immobiliari
Relazione di consulenza tecnica nella procedura
n. 245\2017 Reg. Gen Esec. Imm.



Tuttavia, alla data fissata per il sopralluogo, il sottoscritto, recatosi presso i luoghi di causa, precisamente in Belpasso via IV Traversa nn. 96-98 (agli atti civili 80-82), non riusciva ad accedere agli immobili per assenza di parte debitrice (ed in effetti, la raccomandata inviata verrà ritirata solo il 30 di agosto, successivamente, cioè, al giorno indicato per il sopralluogo); dall'esterno era possibile appurare che gli immobili, tutti facenti parte di un unico fabbricato, risultavano presumibilmente disabitati ed interessati da lavori di ristrutturazione, forse sospesi da tempo. Alla data del 26/09/2018 con una seconda comunicazione di accesso ai luoghi, inviata a mezzo di raccomandate 1 agli ultimi indirizzi noti del soggetto esecutato, lo scrivente fissava nuovamente il sopralluogo per giorno 19/10/2018; stavolta, una delle due raccomandate veniva ritirata da un familiare di parte debitrice e dopo un breve rinvio di data richiesto a mezzo pec dal legale di fiducia della parte, il secondo sopralluogo veniva effettuato, alla presenza di un familiare dell'esecutato e del legale, solo in data 05/11/2018.

Nel corso del suddetto accesso, il sottoscritto ha preso visione degli immobili, effettuato un rilievo fotografico e rilevato in maniera dettagliata le misure degli ambienti, annotando appunti in separato foglio, il tutto allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali e di controllare le condizioni dei beni.

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data e veniva redatto l'opportuno verbale.

Successivamente, il sottoscritto esperiva ulteriori indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli, e quindi, alla redazione della presente perizia.

QUESITO a) *(identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.)*



Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, in particolare dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, risulta che le unità immobiliari interessate dalla procedura sono le seguenti:

- **Fabbricato composto a piano terra da una unità immobiliare di quattro vani ed accessori, da una unità immobiliare al piano primo e da una unità immobiliare al piano secondo, confinante nell'insieme con via IV Traversa e I Retta Ponente risultante nel Catasto Fabbricati del comune di Belpasso (Ct) al foglio 107, p.lla 91 sub 4, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq. 58, sup. cat. 70 mq., R.C. € 1.180,21 via IV Traversa n. 80 p. T; p.lla 91 sub 5, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 20, sup. cat. 24 mq., R.C. € 59,91 via IV Traversa nn. 80-82 p. T; p.lla 91 sub 6, bene comune non censibile (vano scala) via IV Traversa nn. 80-82 p. T-1-2; p.lla 91 sub 2, in corso di costruzione, via IV Traversa nn. 80-82 p. 1 e sub 3, in corso di costruzione, via IV Traversa nn. 80-82 p. 2;**

Dalla **visura storica catastale acquisita** si legge che le suddette unità immobiliari risultano intestate al debitore esecutato riportato nell'All. "Generalità Esecutato", **proprietà per 1/1**.

Gli immobili risultano così censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso (Ct)**:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
107	91	2	IN CORSO DI COSTRUZIONE				Via IV Traversa n. 80-82 piano:1
107	91	3	IN CORSO DI COSTRUZIONE				Via IV Traversa n. 80-82 piano:2
107	91	4	C/1	5	58 m ²	1.180,21	Via IV Traversa n. 80-82 piano:T
107	91	5	C/2	3	24 m ²	59,91	Via IV Traversa n. 80-82 piano:T
107	91	6	Bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (vano scala)				Via IV Traversa n. 80-82 piano:T- 1-2-3

Dal confronto effettuato in fase di **sopralluogo**, il sottoscritto ha potuto rilevare:

- che per quanto concerne il piano terra, sia per il locale commerciale sia per quanto riguarda il locale garage, vi è una sostanziale conformità;
- che per quanto concerne il piano primo, secondo e piano copertura non risulta essere presente la planimetria catastale ma soltanto l'elaborato planimetrico ad individuarne i contorni, in quanto, da come si evince dalla stessa visura catastale, tali appartamenti ed aree risultano essere "in corso di costruzione";
- l'errata indicazione dei civici riportati in visura (nn. 96/98 e non già 80/82).

QUESITO b) *(verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)*

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile confermare che **risulta piena corrispondenza tra i dati**; inoltre, si conferma che il pignoramento ha colpito unicamente quote spettanti al debitore esecutato, le cui generalità sono riportate nell'apposito allegato "Generalità Esecutato".

QUESITO c) *(verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi...;)*

N.B. : la documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente risulta aggiornata sino alla trascrizione del pignoramento; i dati sotto elencati sono provenienti dalla **certificazione notarile agli atti del 9 maggio 2017**, sostitutiva del certificato ipocatastale.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il fabbricato sito in Belpasso, via IV Traversa nn. 80/82, in catasto al fg. 107, p.lle 91 sub 4-5-6-2-3, alla data di

trascrizione del pignoramento era di proprietà del debitore esecutato identificato all'allegato "Generalità Esecutato". Detto immobile è pervenuto in piena proprietà al debitore come segue:

- 4/72 indivisi in dipendenza della successione della sig.ra L. C.¹, Denuncia n.ro 2, Vol. 464, Uff. Registro di Catania, trascritta il 5/6/2008 ai nn. 34133/22691;
- 2/72 indivisi in dipendenza della successione del sig. S. S., Denuncia n.ro 3, Vol. 464, Uff. Registro di Catania, trascritta il 5/6/2008 ai nn. 34134/22692;
- 18/72 indivisi per atto di compravendita del 3/7/2008 in Notar G. Inzirillo trascritto il 29/7/2008 ai nn. 46681/30375 da potere dei sig. S. A., S. R. e S. L.;
- 48/72 indivisi per atto di compravendita del 14/9/2009 in Notar G. Reina trascritto il 16/9/2009 ai nn. 50390/31850 da potere dei sig. S. S. e M. T.;

QUESITO d) (*accertare l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio*)

I dati sotto elencati sono provenienti dalla certificazione notarile agli atti del 9 maggio 2017, sostitutiva del certificato ipocatastale.

A detti signori, l'immobile era pervenuto come segue:

- 12/72 indivisi ciascuno ai sig. S. A., S. R. e S. L. e 4/72 indivisi ciascuno ai sig. S. S. e S. S. in dipendenza della successione della sig.ra L. C. (sopra citata);
- 6/72 indivisi ciascuno ai sig. S. A., S. R. e S. L. e 2/72 indivisi ciascuno ai sig. S. S. e S. S. in dipendenza della successione del sig. S. S. (sopra citato);
- 18/72 indivisi ciascuno ai sig. S. S. e S. S. quest'ultimo in regime di comunione legale dei beni con M. T., giusta atto di compravendita del 3/7/2008 in Notar G. Inzirillo, trascritto il 29/7/2008 ai nn. 46681/30375, da potere dei sig. S. A., S. R. e S. L. ;

¹ Vd relazione notarile agli atti.

- al sig. S. S. era pervenuto per i diritti pari a 24/72 indivisi in dipendenza della successione della sig.ra L. C. (sopra citata);

- alla sig.ra L. C. era pervenuto per titoli anteriori al ventennio.



QUESITO e) (segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente)

L'esperto nominato non ritiene vi siano motivazioni ostative alla stesura della presente perizia tecnica estimativa, ritenendo la documentazione predisposta dal creditore idonea ai fini del presente accertamento.

QUESITO f) (accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)

Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare alla vendita:

N.B.: Le successive formalità sono state rilevate dalla **certificazione notarile del 26 aprile 2017** agli atti, sostitutiva del certificato ipocatastale.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca Volontaria

Iscrizione nn. 50391/12573 del 16/09/2009 nascente da mutuo del 14/09/2009 in Notar G. Reina di Catania, a favore dell'Unicredit Family Financing Bank S.p.a. con sede in Milano, contro il debitore esecutato riportato nell'allegato "Generalità Esecutati" sulla piena proprietà del fabbricato; capitale € 107.498,94 ipoteca € 161.250,00;

2) Pignoramento immobiliare



Trascrizione nn. 5180/3945 del 13/02/2017 a favore di **DoBank S.p.A.**, con sede in Verona e contro il debitore esecutato nella presente procedura, gravante sulla piena proprietà del fabbricato in Belpasso sopra descritto e per l'intero.

QUESITO g) (provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario)

Dall'esame degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione, è possibile dire che non vi è errata indicazione degli identificativi catastali da parte del precedente né presenza di discrasie, e quindi, gli **immobili soggetti a stima risultano individuati con certezza.**

Dall'esame della visura e della planimetria catastale che si allegano, i cespiti risultano così censiti al N.C.E.U. di Belpasso, come già riportato al precedente punto a):

Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	Indirizzo
107	91	2	IN CORSO DI COSTRUZIONE				Via IV Traversa n. 80-82 piano:1
107	91	3	IN CORSO DI COSTRUZIONE				Via IV Traversa n. 80-82 piano:2
107	91	4	C/1	5	58 m ²	1.180,21	Via IV Traversa n. 80-82 piano:T
107	91	5	C/2	3	24 m ²	59,91	Via IV Traversa n. 80-82 piano:T
107	91	6	Bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 (vano scala)				Via IV Traversa n. 80-82 piano:T- 1-2-3

Per quanto già esposto al precedente punto a), si è provveduto al rilievo dettagliato degli ambienti e quindi, alla stesura delle planimetrie dei beni che non erano presenti in catasto.

Quesito h) (indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente).

Trattandosi di unità immobiliari censite in catasto fabbricati non necessita l'acquisizione di certificazione di destinazione urbanistica.

Quesito i) (accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità).

e

Quesito j) (verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti,) .

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai documenti amministrativi presso il competente ufficio del Comune di Belpasso, riscontrando che il fabbricato oggetto di stima risulta essere suddiviso in diverse unità immobiliari, così come ampiamente descritte nei precedenti punti, scaturenti da una sopraelevazione di n° 2 piani fuori terra oltre piano terrazza/copertura successivamente regolarizzati con Concessione Edilizia in Sanatoria, art. 31 l. n. 47/85 e art. 39 l. 724/94. Nello specifico:

- Vista l'istanza di condono edilizio, presentata dalla Ditta L. C., in data 23/09/1986, prot. n. 18080 ai sensi della l. n. 47/85 e s.m.i., relative alle opere abusivamente realizzate nell'immobile sito

in via IV Retta nn. 80/82, angolo via I Retta Ponente sn, distinta in catasto al foglio 107, p.lla 91, sub 2-3-4-5;

- vista la documentazione prodotta dall'istante;
- visti i pareri e le delibere attinenti alle leggi in vigore;
- vista la relazione a firma del progettista e del direttore dei lavori, il certificato di idoneità sismica redatto dall'arch. Scuderi S.;
- vista la copia dell'avvenuto accatastamento dell'immobile presso l'UTE di Catania;

Riscontrando che il richiedente ha versato all'Erario l'importo complessivamente dovuto dell'oblazione determinata ed ha provveduto al versamento dell'intero importo relativo agli oneri concessori, accertato che la ditta istante aveva titolo a richiedere la concessione edilizia in sanatoria, in quanto proprietario giusto atto di successione e successivo atto di compravendita (per i dettagli si rimanda alla copia della Concessione edilizia in Sanatoria allegata), il Comune rilascia al debitore esecutato la Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alle unità immobiliari distinte in Catasto al foglio 107, particella 91, sub 2-3-4-5:

Piano Terra (subb. 4 e 5) composto da: ampio vano destinato a bottega, w.c. e anti w.c. e garage;

Piano Primo (sub. 2): in corso di costruzione che si articolerà come da progetto in: numero due vani, soggiorno, cucina e w.c.;

Piano Secondo (sub. 3): in corso di costruzione che si articolerà come da progetto in: numero due vani, soggiorno, cucina e w.c. e piano di copertura a terrazzo.

Per le costruzioni già completate in ogni sua parte (piano terra, locale garage e locale commerciale) deve essere richiesta l'agibilità teoricamente entro sessanta giorni dal rilascio della suddetta Concessione Edilizia, allegando quanto richiesto dall'ufficio tecnico in seno alla concessione stessa. In funzione della vendita forzata del bene, il futuro eventuale acquirente dovrà attivarsi entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento del bene alla regolarizzazione del bene e nel caso specifico alla richiesta di agibilità.

Per le opere abusivamente realizzate e sanate con tale provvedimento di c.e. in sanatoria ma non ancora completate o in corso di costruzione, la nuova ditta acquirente dovrà attivarsi per dare l'inizio dei lavori e definire gli stessi allegando tutta la documentazione richiesta dall'Ufficio tecnico comunale, entro i 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento del bene. Si rimanda per ogni dettaglio alla Concessione Eidlizia in Sanatoria - Prat. 2395 l. 47/85 - Concessione n. 265/2012 allegata alla presente relazione.

Quesito k) *(accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio).*

Immobili attualmente non occupati: i beni pignorati in questa procedura all'atto del sopralluogo risultavano non occupati, quindi, nella totale disponibilità del debitore riportato nell'allegato "Generalità Esecutato";

per come verbalizzato in fase di sopralluogo, il fabbricato era interessato da lavori di ristrutturazione rimasti incompiuti e le due unità immobiliari ai piani 1 e 2, non abitabili.

Le ricerche effettuate presso l'Ag. delle Entrate allo scopo di rintracciare eventuali contratti di locazione in essere, hanno dato come risultato l'esistenza di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo per i sub 4 e 5, ma evidentemente non più in essere e per il quale non è stata registrata la risoluzione anticipata.

Quesito l) *(elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti).*



Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

Il cespite oggetto della presente stima, è composto da diverse u.i. inserite all'interno di una struttura a tre elevazioni fuori terra ubicata all'interno del centro abitato del Comune di Belpasso, precisamente angolo tra la via 4° Traversa e la via 1° Retta Ponente.



Tale struttura è così suddivisa:

- a piano terra è presente una u.i. oggi adibita ad attività commerciale e un'altra u.i. adibita a garage;
- a piano primo è presente una u.i. con destinazione d'uso a civile abitazione che oggi si presenta al rustico; a tale piano è presente un forno a pietra con relativa canna fumaria;



- a piano secondo è presente un'altra u.i. con destinazione d'uso a civile abitazione che oggi si presenta al rustico;

- è presente al piano terzo un piano terrazza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista tratta da Google del 2009 dell'edificio oggetto di stima



Condizioni attuali dell'edificio riscontrato in seno al sopralluogo

Il piano terra e il piano primo sono regolarmente edificati perché esistenti prima del 1942 ed erano sostanzialmente una vecchia costruzione tipica del territorio siciliano dei primi del 900. Successivamente è stato edificato il piano secondo e il piano terrazza e per questi è stata presentata una domanda di condono edilizio.

Nello specifico la richiesta di condono edilizio Legge 47/85 pratica U.T.C. n. 2395 si riferisce all'intera costruzione del piano secondo ed al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra.

L'intera struttura, nell'insieme, confina a nord ed a est con fabbricati in aderenza di proprietà altrà ditta, a sud con la strada comunale via 4° Traversa ed a ovest con la strada comunale via 1° Retta di ponente.

La destinazione d'uso del piano terra è parte a garage-deposito (ingresso della via 1° Retta di ponente) e parte a locale bottega (ingresso dalla via 4° Traversa). Fa parte integrante di detto piano anche un corpo scala di collegamento ai vari piani.



Il primo piano, adibito a civile abitazione, presenta la porzione di fabbricato a destra della scala di collegamento ancora allo stato rustico e la porzione di fabbricato a sinistra della scala di collegamento parzialmente completa e con il forno a pietra con canna fumaria, oltre che di una stufa a legna anch'essa con canna fumaria; il piano secondo si presenta tutto allo stato rustico; la copertura si presenta a lastrico solare del tipo praticabile.

La superficie del terreno, totalmente impegnata dalla costruzione ha una consistenza pari a mq a mq 102,00 come si evince dai documenti presenti presso l'ufficio tecnico comunale (dal rilievo sui luoghi considerando al lordo le murature di confine si arriva a circa 108 mq), mentre la volumetria dell'intera struttura è pari a mc 1.060,80.

Stante la documentazione la costruzione delle porzioni di fabbricato oggetto della dichiarazione di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 sono stati iniziati nell'anno 1981 e sono stati completati nel mese di dicembre dello stesso anno.

L'intera struttura risulta essere realizzata parte in muratura portante (locale con destinazione d'uso a bottega con ingresso dalla via 4° traversa, ubicato al piano terra), e parte in c.a. (porzione con destinazione a garage con ingresso dalla via 1° retta di ponente ubicata al piano terra, scala di collegamento ai piani superiori, piano primo e piano secondo).

La struttura realizzata in muratura è costituita da intoste squadrate di pietrame lavico di spessore 30 cm con sovrastante cordolo in c.a. nel quale è incastrato il solaio del tipo laterocementizio.

La struttura portante della restante parte dell'edificio è interamente in c.a., in particolare: la sottofondazione è del tipo superficiale a travi di forma rettangolare di dimensioni 50*80 cm, i pilastri aventi dimensioni 30*40, le travi sono di forma rettangolare con dimensioni varie.

I solai sono del tipo gettati in opera costituiti da pignatte, travetti armati e getto di cls di completamento ed hanno altezza di $16+4=20$ cm

La copertura è costituita da un solaio laterocementizio a lastrico solare del tipo praticabile.

Si passano, dunque, in rassegna le u.i. che verranno stimate e che potranno essere venduti in diversi lotti in quanto ben distinte e frazionate:



LOTTO 1) NEGOZIO VIA IV TRAVERSA CIV. 96-98 BELPASSO
NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 4



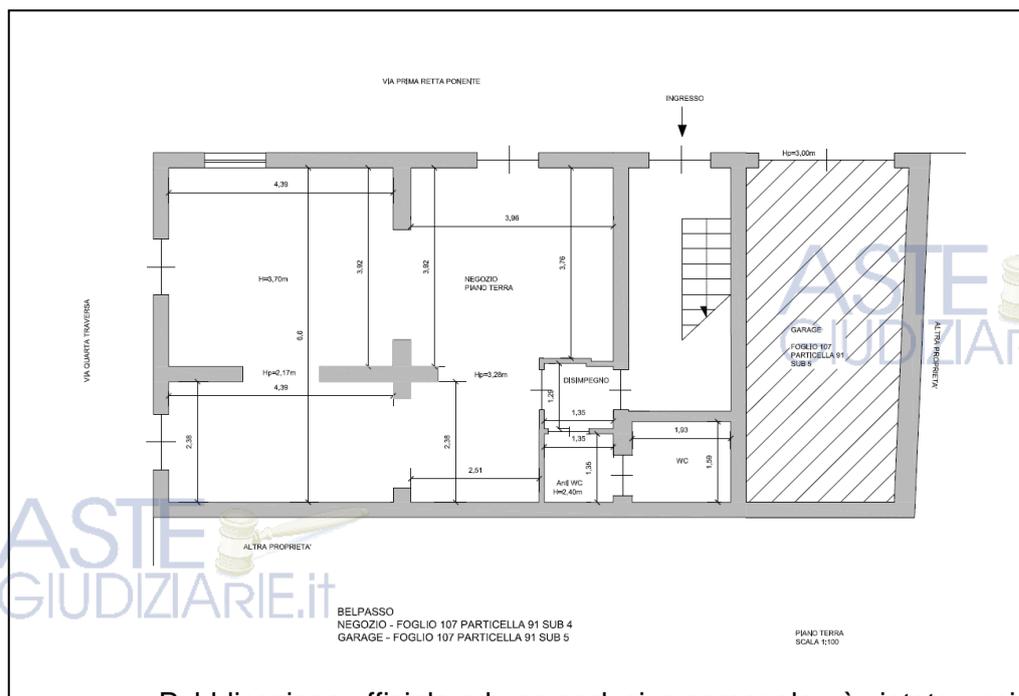
Questa u.i. si trova a piano terra della via IV Traversa all'angolo con la via Prima Retta Ponente.

L'u.i. è composta da un unico grande vano “open space”, un piccolo disimpegno di ingresso che mette in comunicazione il negozio con la scala condominiale, da un anti bagno e un bagno. Rispetto alla planimetria catastale si nota che esiste non è presente il vano ufficio. Il grande vano dove si svolge l'attività commerciale ha una superficie utile netta pari a circa 53mq, il disimpegno una s.u.n. di mq 1,90 circa, l'antibagno una s.u.n. di mq 2,00, il bagno una s.u.n. di mq 3,22 circa, per una **superficie utile netta** (al netto di muri perimetrali e divisori) complessiva di **circa mq 60,12**.

I vani hanno un'altezza netta pari a m. 3,70; i servizi, bagno e lavanderia hanno un'altezza pari a circa m 2,40.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (**superficie utile lorda Slorda**).

Per tale struttura realizzata a piano terra con vecchi muri in pietrame lavico la superficie lorda risulta essere notevolmente superiore alla superficie utile abitabile, e dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **Slorda ≈ 82,40 m²**.



Lo **stato di manutenzione dell'unità immobiliare** si può definire **buona** non necessitando nell'immediato di interventi di manutenzione; il Negozio si trova in un buono stato di manutenzione anche perché negli anni si sono susseguite diverse attività all'interno dello stesso.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

I pavimenti sono in ceramica.

I serramenti esterni sono in ferro e vetro antisfondamento.

I serramenti interni sono in legno, ad anta battente e a scomparsa; in ferro la porta di ingresso che connette alla scala condominiale.

Gli intonaci interni sono rifiniti con idro-pittura. Il servizio igienico è rivestito con piastrelle in maiolica per un'altezza di circa 1,80 mt.

Gli impianti, elettrico e idrico, appaiono da solo esame visivo nel loro complesso funzionanti.

Non presente impianto di riscaldamento.

LOTTO 2) GARAGE-DEPOSITO VIA IV TRAVERSA CIV. 96-98 Belpasso
NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 5

Questa u.i. si trova a piano terra al civico 58 della Via Retta Ponente a Belpasso. Fa parte dell'edificio ad angolo tra la via IV e la via Prima Retta Ponente.

L'u.i. è composta da un unico grande vano per il ricovero degli automezzi e/o ad uso deposito. Detto Garage/Deposito ha una **superficie utile netta** pari a circa 20,50mq.

Il vano hanno un'altezza netta pari a m. 3,70.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente comprendendo la quota delle superfici occupate dai soli muri perimetrali (**superficie utile lorda Slorda**) in quanto non presenti muri interni.

Per tale struttura realizzata a piano terra con vecchi muri in pietrame lavico la superficie lorda dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **Slorda \approx 25,90 m²**.



n. 56 della Via Prima Retta Ponente. La scala condominiale è realizzata in c.a. senza alcuna rifinitura, e, dunque, si presenta al rustico in battuto di cemento.

L'u.i. è composta da un grande vano open space, un bagno, e due stanze di cui una con forno a pietra.

Dal pianerottolo di sbarco della scala a piano primo si accede a destra al grande vano e a sinistra in una stanza balconata con vista sulla via Prima Retta Ponente. Da questa stanza si accede in sequenza all'altra camera dove è inserito il forno a pietra e al bagno che è accessibile anche dal grande vano. Il bagno, in definitiva, mette in collegamento i due lati dell'appartamento. Non è ancora presente una completa planimetria catastale ma viene solo indicato catastalmente l'elaborato planimetrico che individua l'appartamento al piano 1 e 2. E', invece, presente una planimetria progettuale del piano allegata alla richiesta di Sanatoria - Condonò Edilizio ai sensi della L.47/85 - Pratica U.T.C. n.2395, che rispetta fedelmente la sagoma dell'edificio e dell'appartamento ma prevede delle divisioni interne e delle destinazioni d'uso delle varie stanze che non sono state rinvenute al momento del sopralluogo. Infatti, come già detto in precedenza la quasi totalità dell'appartamento si trova allo stato rustico; inoltre, il wc e l'impianto idraulico appaiono incompleti così come l'impianto di illuminazione.

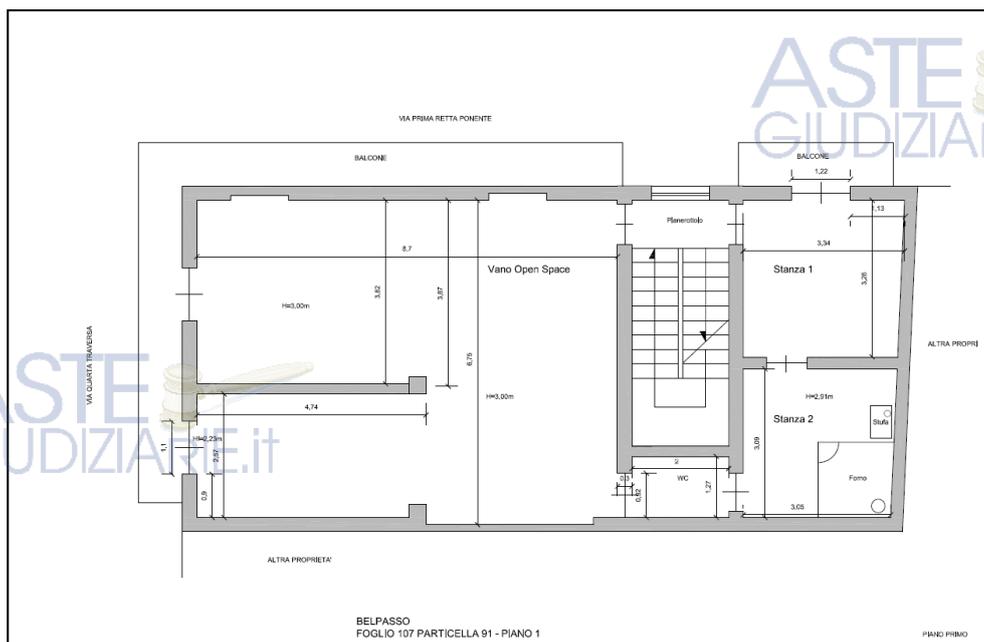
Il grande vano open space posto sulla sinistra dello sbarco della scala ha una superficie utile netta pari a circa 57,69 mq, il WC una s.u.n. di 2,79 mq circa, la stanza con forno a pietra una s.u.n. di 9,86mq, la stanza che si affaccia sulla via Prima Retta Ponente una s.u.n. di 11,06 mq circa, per una **superficie utile netta** (al netto di muri perimetrali e divisori) complessiva di **circa mq 81,40**.

I vani hanno un'altezza netta pari a 3,00 m nel vano Open Space e nel bagno, mentre nelle due stanze pari a 2,90 m.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (**superficie utile lorda Slorda**).

Per tale struttura realizzata a piano primo con vecchi muri in pietra lavico completati da elementi in c.a. (come pilastri e travi) la superficie lorda risulta essere notevolmente superiore alla superficie utile abitabile, e dalle misurazioni effettuate in situ risulta essere pari a: **Slorda \approx 97,54 m²**.





Lo **stato di manutenzione dell'unità immobiliare** è pessimo in quanto l'immobile appare incompleto in ogni sua parte e allo stato rustico; nelle due stanze poste a destra si sono rinvenute macchie scure dovuto ad un probabile affumicamento dei vani per l'uso del forno a pietra (che comunque è fornito di canna fumaria) e di una stufa a legna. Il solaio che funge da soffitto del piano 1 costruito in c.a. e pignatte si trova in diversi punti ammalorato probabilmente per ripetute infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza di copertura non ben impermeabilizzata.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

I pavimenti non sono presenti a meno della Stanza 1 prospiciente la Via Prima retta ponente.

I serramenti esterni ove presenti sono in alluminio. Quasi la totalità delle aperture sono prive di infisso in quanto l'appartamento appare in via di completamento; allo stato attuale, come già detto, si presenta al rustico.

I serramenti interni sono in legno, ad anta battente ove presenti.

Gli intonaci interni sono assenti se non nella Stanza 1 dove è presente la vecchia e originaria finitura; nel resto dell'appartamento le pareti si presentano senza alcuno strato di finitura.

Gli impianti, elettrico e idrico, appaiono da solo esame visivo presenti in minima parte: sono presenti solo pochi punti acqua, forse per utilizzo da cantiere, e pochi punti luce che appaiono non funzionanti e/o vetusti (non è stato comunque possibile effettuare una prova del funzionamento di tale impianto elettrico). E' necessario rifare e/o completare i due impianti anche per eseguirli in regola con le nuove normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento tradizionale non è presente; si è rinvenuta una caldaia a legna con opportuna canna fumaria nella Stanza 2 con all'interno il forno a pietra.

LOTTO 4) U.I. SITA IN VIA IV TRAVERSA CIV. 96-98 PIANO 2 - NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 3

Questa u.i. si trova a piano primo del fabbricato posto ad angolo tra la via IV Traversa e la via Prima Retta Ponente. L'accesso alla proprietà si ha tramite la scala condominiale posta al civico n. 56 della Via Prima Retta Ponente. La scala condominiale è realizzata in c.a. senza alcuna rifinitura, e, dunque, si presenta al rustico in battuto di cemento.

L'u.i. è composta da un grande vano open space, un bagno, e una grande stanza che si affaccia su via Prima Retta Ponente.

Dal pianerottolo di sbarco della scala a piano secondo si accede a destra ad un grande vano Open Space, del tutto simile a quello presente al piano primo, e a sinistra in una stanza balconata con vista sulla via Prima Retta Ponente (che invece risulta essere come l'unione delle due stanze sottostanti presenti al piano primo). Non è ancora presente una completa planimetria catastale ma viene solo indicato catastalmente l'elaborato planimetrico che individua l'appartamento al piano 1 e 2. E', invece, presente una planimetria progettuale del piano allegata alla richiesta di Sanatoria - Condono Edilizio ai sensi della L.47/85 - Pratica U.T.C. n.2395, che rispetta fedelmente la sagoma dell'edificio e dell'appartamento ma prevede delle divisioni interne e delle destinazioni d'uso delle varie stanze che non sono state rinvenute al momento del sopralluogo. Infatti, come già detto in



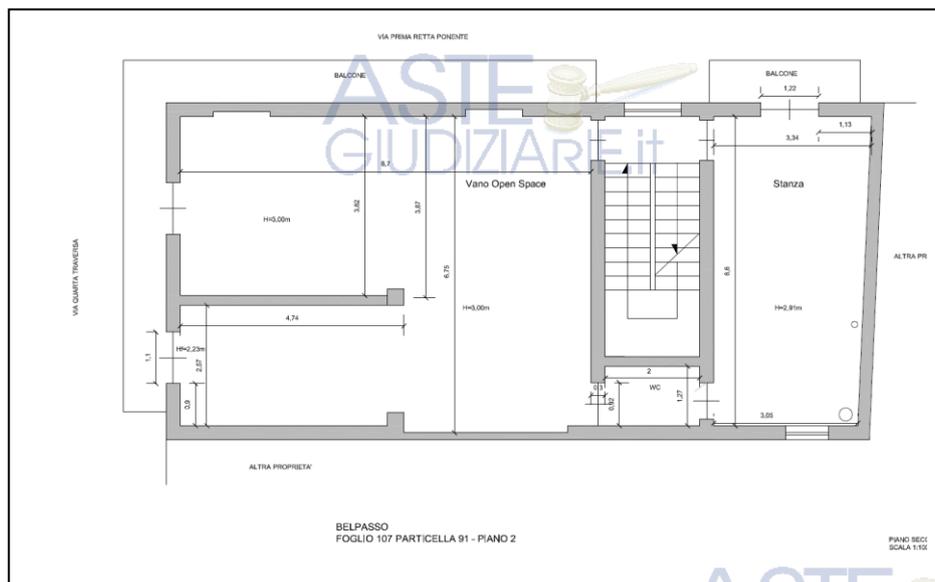
precedenza la quasi totalità dell'appartamento si trova allo stato rustico; inoltre, il wc e l'impianto idraulico appaiono incompleti così come l'impianto di illuminazione.

Il grande vano open space posto sulla sinistra dello sbarco della scala ha una superficie utile netta pari a circa 57,69 mq, il WC una s.u.n. di 2,79 mq circa, la stanza posta a destra del pianerottolo una s.u.n. di 21,51mq circa, per una **superficie utile netta** (al netto di muri perimetrali e divisori) complessiva di **circa mq 81,99**.

I vani hanno un'altezza netta pari a 3,00 m nel vano Open Space e nel bagno, mentre nell'altro vano circa 2,91 m.

Ai fini della stima, la **superficie commerciale** di seguito indicata è stata considerata convenzionalmente pari alla somma della superficie dei vani abitabili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (**superficie utile lorda Slorda**).

Per tale struttura mista dalle misurazioni effettuate in situ la superficie lorda risulta essere pari a:
Slorda \approx 97,54 m².



Lo **stato di manutenzione dell'unità immobiliare** è pessimo in quanto l'immobile appare incompleto in ogni sua parte e allo stato rustico. Il solaio che funge da soffitto del piano terrazza

costruito in c.a. e pignatte si trova in diversi punti ammalorato probabilmente per ripetute infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza di copertura non ben impermeabilizzata.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

I pavimenti non sono presenti in quanto è presente solo il massetto di cemento.

I serramenti esterni sono assenti; allo stato attuale, come già detto, l'appartamento si presenta al rustico e incompleto.

I serramenti interni non sono presenti.

Gli intonaci interni sono assenti e le pareti si presentano senza alcuno strato di finitura.

Gli impianti, elettrico e idrico, appaiono da solo esame visivo presenti in minima parte: sono presenti solo pochi punti acqua, forse per utilizzo da cantiere, e pochi punti luce che appaiono non funzionanti e/o vetusti (non è stato comunque possibile effettuare una prova del funzionamento di tale impianto elettrico). E' necessario rifare e/o completare i due impianti anche per realizzarli in regola con le nuove normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento tradizionale non è presente.

Si fa presente che al piano terzo vi è una terrazza condominiale, alla quale si accede dalla scala condominiale descritta in precedenza, di uso comune a tutte le u.i. oggetto della presente stima. Tale terrazza ricopre parzialmente gli appartamenti sottostanti; la copertura è completata da falde inclinate con all'estradosso tegole in cotto.

Quesito m) *(determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato).*

La valutazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliari colpite dalla procedura viene effettuata tenendo conto di due diversi

metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona.

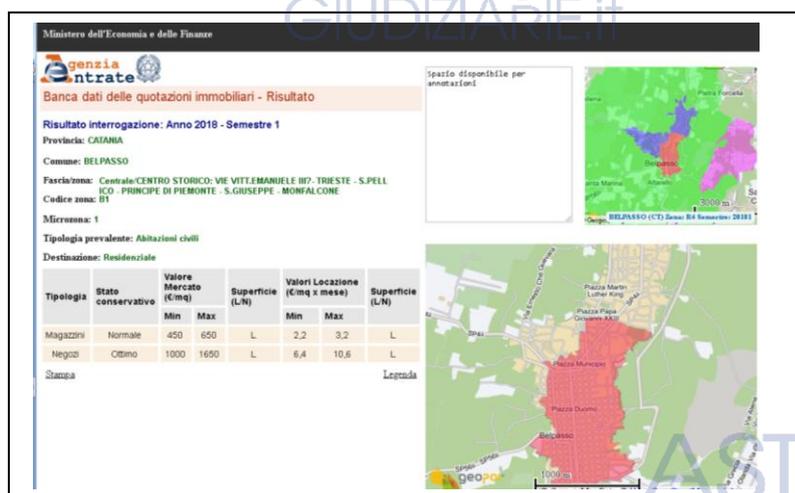
Nella seguente stima, si è tenuto conto delle *indagini di mercato* per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni espresse dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

LOTTO 1) NEGOZIO VIA IV TRAVERSA CIV-96-98 BELPASSO

NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 4

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2018 per la zona “centrale” codificata con codice di zona “B1” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i negozi il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **1000 €/ m²** e il valore massimo è pari a **1.650 €/m²**.



Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo un valore intermedio pari a **1.400,00 €\ m²**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. lorda Stimata (mq) =				
= 82,40				
				Sup. totale (mq)
				82,40
		A) Superficie totale x €/mq =		
		Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
		82,40	€ 1.400,00	€ 115.360,00
		B) Coeff. di merito:		
		1) C1= coeff. di età	1,00	(recente ristrutturaz)
		2) C2= stato di conservazione e manut.	1,05	(buono)
		3) C3= livello di finiture	0,90	(mediocri)
		4) C4= livello di piano	1,00	(piano terra)
		Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		
		0,9450		
		Arrotondato a		
		0,945		
		C) Valore finale di stima = A) x B)		
		arrotondato a		
		€ 109.015,20		
		€ 109.000,00		

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per negozi simili vanno da un minimo di **6,4 €/mq*mese** ad un massimo di **10,6 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a circa € 650,00, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 650,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 7.800,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 2.106,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 5.694,00
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 162.685,71
	arrotondato a	€ 162.600,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima in quanto la redditività di un immobile locato con la destinazione d'uso commerciale determina la possibilità di maggiori introiti; per quanto detto, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA 1}}} = (\text{€ } 109.000 + \text{€ } 162.600) / 2 = \text{€ } 135.800,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Per cui:

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 135.800,00;$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ } 135.800,00 \times 0,15 = \text{€ } 20.370,00;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€ } 135.800,00 - \text{€ } 20.370,00 = \text{€ } 115.430,00$$

che si arrotonda in definitiva a : VALORE DI VENDITA 1 = € 115.400,00



Si ritiene inoltre congrua una spesa di circa 1.400€ per la regolarizzazione del bene con la richiesta della abitabilità/agibilità e dunque il valore complessivo di vendita del lotto viene determinato in:

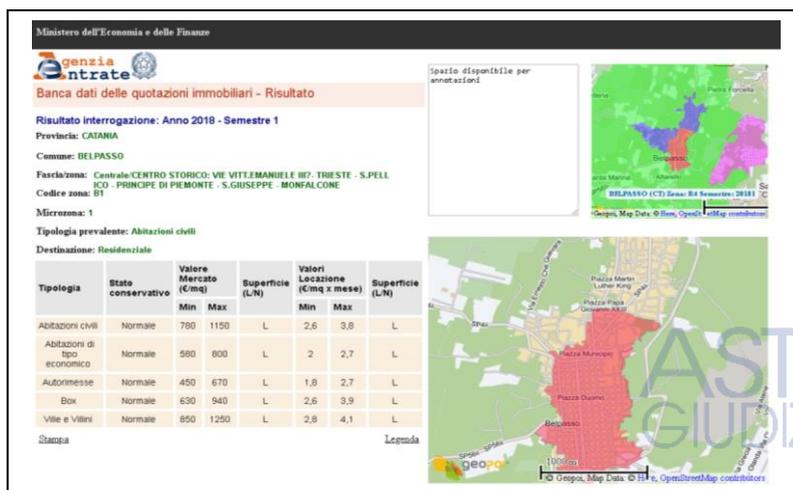
VALORE DI VENDITA LOTTO 1 = € 114.000,00

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

LOTTO 2) GARAGE-DEPOSITO VIA IV TRAVERSA CIV-96-98 BELPASSO
NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 5

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2018 per la zona “centrale” codificata con codice di zona “B1” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Garage/depositi il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **630,00 €/ m²** e il valore massimo è pari a **940,00 €/m²**.

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di **780,00 €\ m²**.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	760	1150	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	450	670	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	630	940	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	Normale	850	1250	L	2,8	4,1	L
Stampa							

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. Stimata lorda (mq)= =25,94					Sup. totale (mq) 25,94
				A) Superficie totale x €/mq =	
				Sup. totale (mq)	€/mq
				25,94	€ 780,00
					€ 20.233,20
				B) Coeff. di merito:	
				1) C1= coeff. di età	0,90 (non recente ristrutturaz)
				2) C2= stato di conservazione e manut.	0,95 (nella norma)
				3) C3= livello di finiture	0,95 (nella norma)
				4) C4= livello di piano	1,00 (piano terra)
				Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =	0,8123
				Arrotondato a	0,812
				C) Valore finale di stima = A) x B)	€ 16.429,36
				arrotondato a	€ 16.400,00

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione dei garage/depositi vanno da un minimo di **2,6 €/mq*mese** ad un massimo di **3,9 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a € 90,00, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 80,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 960,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 259,20
3	Reddito annuo netto presunto	€ 700,80
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 20.022,86
	arrotondato a	€ 20.000,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA 2}}} = (\text{€ } 16.400,00 + \text{€ } 20.000)/2 = \text{€ } 18.200,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Per cui:

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 18.200,00:$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ } 18.200,00 \times 0,15 = \text{€ } 2.730,00;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€ } 18.200,00 - \text{€ } 2.730,00 = \text{€ } 15.470,00$$

che si arrotonda in definitiva a : VALORE DI VENDITA 2 = € 15.500,00

Si ritiene inoltre congrua una spesa di circa 500€ per la regolarizzazione del bene con la richiesta della abitabilità/agibilità e dunque il valore complessivo di vendita del lotto viene determinato in:



VALORE DI VENDITA LOTTO 2 = € 15.000,00

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.



LOTTO 3) U.I. SITA IN VIA IV TRAVERSA N.96-N.98 PIANO 1 - NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 2

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2018 per la zona “centrale” codificata con codice di zona “B1” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Garage/depositi il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **780,00 €/ m²** e il valore massimo è pari a **1.150,00 €/m²**.



Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di **950,00 €/ m²**.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BELPASSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO: VIE VITT.EMANUELE III^o, TRIESTE - S.PELLICANO
ECO - PRINCIPE DI PIEMONTE - S.GIUSEPPE - MONFALCONE

Codice zona: B1

Micromesa: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	450	670	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	630	940	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	Normale	850	1250	L	2,8	4,1	L
Stagga							Legenda



Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. Stimata lorda (mq) =					
=97,54					Sup. totale (mq)
					97,54
		A) Superficie totale x €/mq =			
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore		
	97,54	€ 950,00	€ 92.663,00		
		B) Coeff. di merito:			
1) C1= coeff. di età		0,70	(allo stato rustico)		
2) C2= stato di conservazione e manut.		0,70	(pessime)		
3) C3= livello di finiture		0,60	(assenti)		
4) C4= livello di piano		0,95	(primo senza ascensore)		
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =			0,2793		
		Arrotondato a		0,279	
C) Valore finale di stima = A) x B)				€ 25.852,98	
		arrotondato a		€ 25.800,00	

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per abitazioni civili vanno da un minimo di **2,6 €/mq*mese** ad un massimo di **3,8 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a € 320,00, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 320,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 3.840,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 1.036,80
3	Reddito annuo netto presunto	€ 2.803,20
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 80.091,43
	arrotondato a	€ 80.000,00

In realtà, però, il bene si trova allo stato rustico e si ritiene si debba provvedere ad una spesa minima pari a 50.000€ per completare i lavori, eliminare i vizi riscontrati e renderla abitabile (compresa di spese tecniche e varie).

La stima, dunque, così ipotizzata ci conduce ad un valore pari a 30.000€.

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA 3}}} = (\text{€ } 25.800,00 + \text{€ } 30.000,00)/2 = \text{€ } 27.900,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Per cui:

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 27.900,00:$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ } 27.900,00 \times 0,15 = \text{€ } 4.185,00;$$

Ottenendo, quindi :

$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = € 27.900,00 - € 4.185,00 = € 23.715,00$

che si arrotonda in definitiva a :

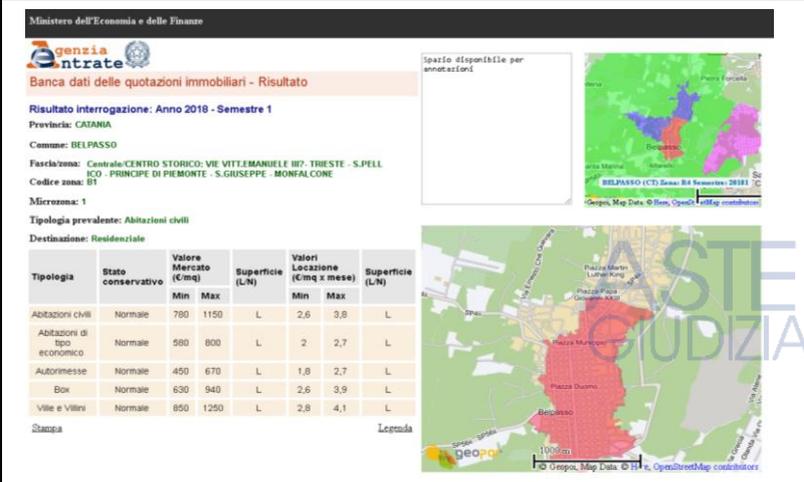
VALORE DI VENDITA 3 = € 23.700,00

Si ritiene, per tale lotto, già insite nelle riduzioni effettuate le eventuali spese tecniche che devono essere affrontate dai futuri acquirenti per la completa regolarizzazione del bene.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

LOTTO 4) U.I. SITA IN VIA IV TRAVERSA N.98-N.96 PIANO 2 - NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 3

Nelle rilevazioni aggiornate al primo semestre 2018 per la zona “centrale” codificata con codice di zona “B1” che comprende anche la zona in esame, si è riscontrato che, per uno stato conservativo “normale”, inteso come quello più frequente della zona esaminata, per i Garage/depositi il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **780,00 €/ m²** e il valore massimo è pari a **1.150,00 €/m²**.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,6	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	450	670	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	630	940	L	2,6	3,9	L
Ville e Villini	Normale	850	1250	L	2,8	4,1	L
Stanza							

Tribunale di Catania – Sezione esecuzione Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura
n. 245\2017 Reg. Gen Esec. Imm.

Nel caso in esame, il sottoscritto ritiene congruo, in base a buon senso ed esperienza acquisita, assumere come base di calcolo il valore di **950,00 € \ m²**.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età e delle condizioni di manutenzione, delle finiture esistenti, del livello di piano; in definitiva si ha:

Sup. Stimata lorda (mq) =				
=97,54				Sup. totale (mq)
				97,54
A) Superficie totale x €/mq =				
	Sup. totale (mq)	€/mq	Valore	
	97,54	€ 950,00	€ 92.663,00	
B) Coeff. di merito:				
1) C1= coeff. di età		0,70	(allo stato rustico)	
2) C2= stato di conservazione e manut.		0,70	(pessime)	
3) C3= livello di finiture		0,60	(assenti)	
4) C4= livello di piano		0,90	(secondo senza ascensore)	
Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 x C4 =		0,2646		
		Arrotondato a	0,265	
C) Valore finale di stima = A) x B)			€ 24.555,70	
		arrotondato a	€ 24.500,00	

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Il metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Cioè, il valore di un immobile deriva dalla redditività ricavabile dal bene immobiliare stesso e la sua determinazione si ottiene dividendo il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi per il tasso di capitalizzazione.

Nella fattispecie, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per abitazioni civili vanno da un minimo di **2,6 €/mq*mese** ad un massimo di **3,8 €/mq*mese**, ipotizzando un reddito mensile medio pari a € 300,00, applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito $V=R/r$, in cui, R=reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r=tasso di capitalizzazione, si ha:

	Reddito mensile medio presunto pari a:	€ 300,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 3.600,00
2	Costo di gestione annuo (valutato nel 27% di 1)	€ 972,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 2.628,00
	Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%	
	Si ottiene il valore di stima cercato	€ 75.085,71
	arrotondato a	€ 75.000,00

In realtà, però, il bene si trova allo stato rustico e si ritiene si debba provvedere ad una spesa minima pari a 50.000€ per completare i lavori, eliminare i vizi riscontrati e renderla abitabile.

La stima, dunque, così ipotizzata ci conduce ad un valore pari a 25.000€.

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA 4}}} = (\text{€ } 24.500,00 + \text{€ } 25.000,00)/2 = \text{€ } 24.750,00$$

m.3) – Riduzione prezzo e detrazioni da effettuare sul valori di stima.

Al valore di stima così ottenuto, si detrae la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15% sul valore stimato: poiché la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, l'esistenza di eventuali vizi di qualsiasi genere, anche se occulti o comunque non evidenziati nella presente perizia, vengono tenuti in conto nella valutazione del bene attraverso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Per cui:

$$V_{\text{stima}} = \text{€ } 24.750,00:$$

$$\text{Riduzione prezzo} = \text{€ } 24.750,00 \times 0,15 = \text{€ } 3.712,50;$$

Ottenendo, quindi :

$$V_{\text{stima}} - [\text{Rid. prezzo}] = V_{\text{vendita}} = \text{€ } 24.750,00 - \text{€ } 3.712,50 = \text{€ } 21.037,50$$

che si arrotonda in definitiva a :

VALORE DI VENDITA 4 = € 21.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si ritiene, per tale lotto, già insite nelle riduzioni effettuate le eventuali spese tecniche che devono essere affrontate dai futuri acquirenti per la completa regolarizzazione del bene.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa.

Quesito n) (indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice).

Viste le caratteristiche del bene oggetto della vendita, la vendita avverrà in **4 lotti distinti già catastalmente individuati:**

LOTTO 1) NEGOZIO VIA IV TRAVERSA CIV-96-98 Belpasso NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 4

Valore di vendita lotto € 114.000,00.

La vendita non è soggetta ad IVA.

LOTTO 2) GARAGE-DEPOSITO VIA IV TRAVERSA CIV-96-98 Belpasso NCEU FOGLIO 107 PART. 91 SUB 5

Valore di vendita lotto € 15.000,00.

La vendita non è soggetta ad IVA.

LOTTO 3) U.I. SITA IN VIA IV TRAVERSA N.96-N.98 PIANO 1 - NCEU FOGLIO 107 PART. 91



SUB 2

Valore di vendita lotto € 23.700,00.

La vendita non è soggetta ad IVA.



LOTTO 4) U.I. SITA IN VIA IV TRAVERSA N.96-N.98 PIANO 2 - NCEU FOGLIO 107 PART. 91

SUB 3

Valore di vendita lotto € 21.000,00.

La vendita non è soggetta ad IVA.



Quesito o) *(allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati).*

In occasione del sopralluogo effettuato è stata eseguita la documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa, allegata alla presente relazione. Altresì, sono state prodotte le planimetrie catastali dei beni in scala 1/200 reperite presso l'Ag. del Territorio. Sono state, altresì, elaborate le planimetrie delle varie unità immobiliari per verificarne la veridicità e per definirle nel caso di planimetrie catastali mancanti. Tali elaborati sono anch'essi allegati alla presente perizia.



Quesito p) *(accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura).*

Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene oggetto della vendita risulta pignorato nella sua interezza.



Quesito q) *(nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari).*



Il presente quesito non viene trattato, poiché il bene in esame risulta pignorato nella sua interezza.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.



Catania 04.12.2018

L'esperto nominato per la stima



La presente relazione, completa degli allegati di seguito elencati, viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Sono di seguito allegati:

- Generalità esecutato;
- Comunicazioni di inizio operazioni peritali alle parti e verbali di sopralluogo;
- Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio:
 - estratto di mappa, visura storica per immobile e planimetria catastale dell'u.i. in scala 1:200;
- Richiesta Ag. delle Entrate – verifica eventuali contratti di locazione in essere e riscontro;
- Certificato di residenza debitore;
- Richiesta di accesso atti Comune di Belpasso e documentazione acquisita;
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie dello stato di fatto;
- Osservatorio del mercato immobiliare, Banca Dati dell'Ag. delle Entrate;
- Trasmissione copia alle parti – ricevuta postale e ricevuta conferma posta elettronica certificata;
- Nota spese e competenze richieste dall'esperto nominato per la stima (con successivo deposito).

